

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Artigo: 8.º

Assunto: Imposto Municipal sobre Imóveis – data em que se transmite para o adjudicatário o direito de propriedade sobre prédio vendido em leilão eletrónico no âmbito de processo executivo cível

Processo: 2018000937 – IVE n.º 13788, com despacho concordante, de 2018.05.25 da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo:

1. A questão objeto do presente pedido de informação vinculativa reside em saber em que data se considera transmitido para o adjudicatário o direito de propriedade sobre prédio vendido em leilão eletrónico no âmbito de processo executivo cível.
2. Em matéria de incidência pessoal ou subjetiva, determina o n.º 1 do artigo 8.º do CIMI que o imposto é devido pelo proprietário do prédio em 31 de dezembro do ano a que o mesmo respeitar.
3. Ora, proprietário é aquele que detém a titularidade efetiva do prédio conferida por um justo título, em face dos vários modos de aquisição do direito de propriedade previstos no artigo 1316.º do Código Civil (contrato, sucessão por morte, usucapião, ocupação, acessão e demais modos previstos na lei).
4. No caso concreto, o requerente adquiriu o prédio numa venda judicial no âmbito de um processo executivo, em leilão eletrónico (cujos termos estão regulamentados na Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto), através da plataforma de leilão eletrónico (www.e-leiloes.pt) desenvolvida e administrada pela Câmara dos Solicitadores, segundo as regras de funcionamento definidas no Despacho da Ministra da Justiça n.º 12624/2015, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 219, de 9 de novembro de 2015.
5. De qualquer modo, no que respeita à venda de bens imóveis no âmbito do processo de execução cível e, em particular, à adjudicação desses bens, vale o artigo 827.º do Código de Processo Civil, que determina o seguinte:
«1 - Mostrando-se integralmente pago o preço e satisfeitas as obrigações fiscais inerentes à transmissão, os bens são adjudicados e entregues ao proponente ou preferente, emitindo o agente de execução o título de transmissão a seu favor, no qual se identificam os bens, se certifica o pagamento do preço ou a dispensa do depósito do mesmo e se declara o cumprimento ou a isenção das obrigações fiscais, bem como a data em que os bens foram adjudicados.
2 - Seguidamente, o agente de execução comunica a venda ao serviço de registo competente, juntando o respetivo título, e este procede ao registo do facto e, oficiosamente, ao cancelamento das inscrições relativas aos direitos que tenham caducado, nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil.»
6. Neste sentido, veja-se o que se diz no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 2014.11.20, tirado no Processo n.º RP20141120810/09.3TBGBC-

B.P1: «(...) A venda em processo de execução produz os mesmos efeitos da venda realizada através de um negócio jurídico, ou seja tem como efeitos essenciais as obrigações de entregar a coisa e pagar o preço, e a transmissão da propriedade da coisa – art.º 879.º als. a) a c) do Código Civil.

Mas além dos efeitos obrigacionais e do efeito translativo comuns a qualquer venda, a venda executiva produz ainda outros efeitos tais como o extintivo, registral, respresinatório e efeito sub-rogatório.(...).

No que respeita ao efeito translativo, a venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida – art.º 824.º, n.º 1, do Código Civil.

Na venda negocial a transferência dá-se por mero efeito do contrato, ou seja, a transferência não fica dependente da entrega da coisa e do pagamento do preço (cfr. Art.º 886.º do Código Civil, que dispõe que "Transmitida a propriedade da coisa, ou o direito sobre ela, e feita a sua entrega, o vendedor não pode, salvo convenção em contrário, resolver o contrato por falta de pagamento do preço"). Contudo, a situação é diferente na venda executiva, porquanto nela, de acordo com o art.º 900.º, n.º 1, do Código de Processo Civil então vigente, ou seja antes da redacção resultante da Lei n.º 41/2013, de 26/6, que, aliás, contém norma idêntica no art.º 827.º, os bens só são adjudicados ao proponente após se mostrar integralmente pago o preço e satisfeitas as obrigações fiscais inerentes à transmissão, e apenas depois é que é emitido, pelo agente de execução, o título de transmissão, agente de execução que, nos termos do n.º 2 do mesmo preceito, comunica seguidamente a venda ao serviço de registo competente, juntando o respectivo título, e este procede ao registo do facto e, oficiosamente, ao cancelamento das inscrições relativas aos direitos que tenham caducado, nos termos do n.º 2 do art.º 824.º do Código Civil.

Face ao disposto nos citados preceitos legais, conclui-se que na venda executiva (...) a transmissão da propriedade do bem vendido só se opera com o pagamento integral do preço e a satisfação das obrigações fiscais inerentes à transmissão e a emissão do respectivo título de transmissão - o instrumento de venda.(...)».

7. De facto, ao contrário do que sucede no Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), em que a transmissão fiscal pode surgir em momento anterior ou sem que exista transmissão civil (v.g. contrato-promessa de compra e venda com tradição do imóvel, cessão de posição contratual em contrato-promessa, outorga de procuração que confira poderes de alienação de bem imóvel, contrato de arrendamento ou de subarrendamento de longa duração), no IMI acolhe-se o conceito jurídico-civilista de transmissão, pelo que só com a emissão do título é que o adjudicatário se torna titular do direito de propriedade dos prédios adquiridos em venda judicial no âmbito do processo executivo cível.
8. Assim, no caso concreto das vendas judiciais em leilão eletrónico, é na data em que o agente de execução emitir o título de adjudicação do

prédio, após o pagamento integral do preço e cumpridas as obrigações fiscais inerentes à transmissão (vide n.º 1 do artigo 827.º do CPC), que se considera o adjudicatário constituído no direito de propriedade sobre o prédio vendido, sendo-lhe este adjudicado e entregue, com o documento que titula a transmissão (o título de adjudicação).

9. Nestes termos, a aquisição pelo requerente do direito de propriedade sobre o prédio inscrito matricialmente só ocorreu na data em que o agente de execução emitiu o título de transmissão.
10. Donde o requerente apenas é sujeito passivo de IMI, relativamente a esse prédio, a partir desse ano, visto que em 31 de dezembro do ano anterior ainda não era titular do respetivo direito de propriedade.
11. Em conclusão:
 - a) Para efeitos de Imposto Municipal sobre Imóveis, na aquisição de prédios em venda judicial no âmbito do processo executivo cível, só com a emissão do título de adjudicação, é que se opera a transmissão dos imóveis;
 - b) Uma vez que, na situação concreta descrita pelo requerente, tal título foi emitido no corrente ano, aquele não era sujeito passivo de IMI com referência ao ano anterior.